عقد بتكوين اتحاد ملاك مغلق

أنه في يوم .... الموافق ....

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

1) السيد / ....الجنسية .... مقيم برقم ....شارع .... قسم ....محافظة ....
بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى ....

2) السيد / .... مقيم برقم .... الخ .

3) السيد / ....

4) السيد / ....

5) السيد / ....

6) السيد / ....

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد و اتفاقهم على ما يلي :

"البند الأول"

بموجب عقد بيع مشهر برقم ....لسنة ....توثيق اشترى المتعاقدون الأرض الفضاء الكائنة ....و التى يحدها من الناحية البحرية .... و القبلية .... و الغربية .... و البالغ مساحتها .... مترا مربعا بمبلغ .... فقط ....جنيها و ذلك بنسب متساوية فيما بينهم.

"البند الثاني"

الغرض من شراء الأرض المبينة بالبند السابق , هو إقامة عمارة سكنية مكونة من ....طابق يشتمل كل منها على .... شقة مكونة من .... حجرة و صالة و دورة مياه وفقا للرسومات الهندسية الموقع عليها من المتعاقدين .

"البند الثالث"

يخصص الطابق الارضى كجراج لإيواء سيارات المتعاقدين مقابل أجرة شهرية قدرها ....جنيها ينفق جزء منها على إدارته و يضاف ما تبقى الى إيرادات الاتحاد للصرف على الأجزاء المشتركة .

و لأغلبية الشركاء محسوبة على أساس قيمة الانصباء الإذن لمأمور الاتحاد بإيواء سيارات الغير بأجرة شهرية تقدرها الأغلبية السابقة متى كانت المساحة الباقية من الجراج تسمح بذلك .

"البند الرابع"

يقر المتعاقدون باختيارهم السيد / .... مأمورا للأتحاد على أن يباشر مهام أعماله اعتبارا من تاريخ إبرام هذا العقد ، وعليه تنفيذ القرارات التى تصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد و يكون مسئولا عن أي تقصير في هذا المجال .

"البند الخامس"

على مأمور الاتحاد القيام بأعمال الحفظ و الصيانة التي يتضمنها قرار الاتحاد منعقدا في جمعية عمومية و له القيام بها بدون الرجوع للاتحاد في الحالات العاجلة على أن يعرض العمل الذي قام به على الجمعية العمومية فى أقرب وقت موضحا حالة الاستعجال التي أدت به إلى القيام بالعمل دون الرجوع إليها .

"البند السادس"

يمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء سواء بالنسبة لمخاصمة الملاك أو بالنسبة لمخاصمة الغير ، فله رفع الدعاوى المتصلة بالعقار دون حاجة لصدور توكيلات له من باقي الأعضاء .

"البند السابع"

وافق المتعاقدون بالأغلبية المطلقة لقيمة الانصباء على تحديد أجر المأمور بمبلغ .... فقط .... جنيها شهريا , على أنه إذا وجد من بين المتعاقدين من يقبل القيام بأعمال المأمور بدون أجر , وجب تعيينه متى توافرت الأغلبية المشار إليها .

"البند الثامن"

للأغلبية المشار إليها بالبند السابق إصدار قرار بعزل المأمور و تعيين آخر محله دون إبداء أسباب لذلك وعليها تحديد أجر المأمور الجديد على أن يقوم بكافة الأعمال المنوطة بالمأمور بهذا العقد ما لم يتضمن القرار أعمالا أخرى .

"البند التاسع"

إذا لم تتوافر الأغلبية المقررة لتعيين أو عزل المأمور كان لأي من المتعاقدين التقدم بعريضة لرئيس المحكمة الابتدائية الكائن العقار بدائرتها لاستصدار أمر بذلك .

"البند العاشر"

لا ينال الأمر الصادر على عريضة من رئيس المحكمة بتعيين مأمور للاتحاد من سلطة الأغلبية الموضحة بالبند السابع فيما يتعلق بعزل هذا المأمور .

"البند الحادي عشر"

قدرت قيمة التصميمات و الرسومات و الجلسات و الإنشاءات و إقامة البناء و تشطيبه على نحو ممتاز بمبلغ .... فقط .... جنيها و يخص كل متعاقد مبلغ .... فقط .... جنيها يلتزم بالوفاء به على

ثلاثة دفعات الأولى قدرها .... فقط .... جنيها تستحق فور التوقيع على هذا العقد للبدء في استخراج التراخيص و التعاقد مع المقاول و الدفعة الثانية قدرها .... فقط .... جنيها تستحق في........ و الثالثة قدرها .... فقط .... جنيها تستحق فى ....

على أن يكون السداد بحساب الاتحاد لدى بنك ....

"البند الثاني عشر"

تحدد تكاليف كل شقة بعد انتهاء الأعمال و تتم التسوية على هذا الأساس باعتبار قيمة المتر من المباني وفقا لما يتضمنه عقد المقاولة .

"البند الثالث عشر"

الكماليات الخارجة عن نطاق عقد المقاولة يلتزم بها من يرغب فيها , و فى حالة الرغبة في تغيير بعض التركيبات , فيلتزم الطالب بفرق السعر بين المقرر تركيبه و ما وقع عليه الاختيار بشرط أن تبدى هذه الرغبة قبل تنفيذ التركيبات و إلا تحمل الطالب بتكاليف التركيبات التي يرغب فيها كاملة .

"البند الرابع عشر"

إذا أخل المتعاقد بدفع أي من الدفعات خلال ثلاثة أسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها , جاز للاتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو المتخلف على أن يستقطع من الثمن قيمة الدفعات الباقية و يرد ما يجاوزها إلى هذا العضو و كل ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي أجراء آخر .

و يعتبر المشترى منضما للاتحاد بموجب شرط يتضمنه عقد البيع .

"البند الخامس عشر"

يجوز للمتعاقد التنازل للغير عن الوحدة المخصصة له بأي من التصرفات القانونية و يحل المتنازل له محل المتعاقد في حقوقه و التزاماته المترتبة بموجب هذا العقد على أن يخطر الاتحاد بالتصرف .

"البند السادس عشر"

عين الاتحاد كلا من .... , ... لمباشرة الأعمال التنفيذية على أن يستحق كل منهما أجرا قدره .... فقط .... جنيها شهريا و حتى يتم التسليم ما لم ير الاتحاد تعيين آخرين بدون إبداء أسباب.

"البند السابع عشر"

تم تخصص الشقة رقم .... بالطابق .... الواقعة بالناحية .... و المحددة بالرسومات الهندسية بالمحاور أرقام .... و المكونة من .... حجرة و صالة و دورة مياه , للمتعاقد الأول و الشقة .... للمتعاقد الثاني و هكذا بالنسبة لباقي المتعاقدين .

"البند الثامن عشر"

يكون المتعاقدون شركاء , كل بقدر حصته في ملكية الأرض و أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع و بوجه خاص الأساسات و الجدران الرئيسية و المداخل و الأفنية والأسطح و المصاعد و الممرات و المناور و قواعد الأرضيات و السلم و مسكن البواب و الحديقة و الجراج و كل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة وعلى العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .

"البند التاسع عشر"

الأجزاء المشتركة المشار إليها بالبند السابق غير قابلة لإجراء قسمة في شأنها و تظل خاضعة للشيوع الاجبارى و يخص كل متعاقد فيها قدرا يوازى قيمة النسبة المملوكة له في العقار و لا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن شقته .

"البند العشرون"

الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكي الوحدتين و يسرى في شأنها أحكام الحائط المشترك المقررة بالمادة 814 من القانون المدني و ما بعدها .

"البند الواحد و العشرون"

لكل متعاقد في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول دون استعمال باقي المتعاقدين لحقوقهم أو على نحو يضر بهم أو بالعقار .

"البند الثاني و العشرون"

لا يجوز للمتعاقد إحداث أي تعديل بواجهة العقار أو في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد البناء ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقي المتعاقدين بشرط إجرائه على نفقة من أجراه .

"البند الثالث و العشرون"

يلتزم كل متعاقد بنسبة الحصة التي يتملكها في العقار بتكاليف حفظ الأجزاء المشتركة و صيانتها و إدارتها و تجديدها كالالتزام بقيمة استهلاك المياه و الإنارة للأجزاء المشتركة وأجرة البواب و الضرائب العقارية و مصروفات الحفظ و الصيانة للأجزاء المشتركة على أن تقدر القيمة بوقت إنشاء العقار و الواردة بأول سند للتمليك ، و يسرى هذا الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الأجزاء و لا يرفع عنه إلا في حالة انتفاء انتفاعه كلية بهذا الجزء الذي تطلب هذه المصروفات .

"البند الرابع و العشرون"

يجوز للمتعاقد التخلص من التزامه المبين بالبند السابق إذا تخلى عن ملكيته للوحدة التي يتملكها و لكن لا يجوز له ذلك بالتخلي عن ملكيته للأجزاء المشتركة أو بإبداء رغبته في عدم الانتفاع بها .

"البند الخامس و العشرون"

على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال و الترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو بصيانة السقف و الجدران و إلا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من القضاء كما يجوز له أن يطلب من المحكمة بيع السفل .

"البند السادس و العشرون"

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في عبء السفل و عليه صيانة علوه من بلاط و ألواح و مواسير صرف و إلا التزم بإصلاح الأضرار التي تترتب على ذلك .

"البند السابع و العشرون"

للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك و حسن إدارته .

"البند الثامن و العشرون"

إذا هلك البناء بتهدمه كليا أو جزئيا تعين على المأمور دعوة جميع الأعضاء لإصدار قرار بالأغلبية المشار إليها فيما تقدم يبين به ما يجب إتباعه .

فان قرر إعادة البناء التزم كل متعاقد بأن يكمل المبلغ الذي دفع من المسئول عن الهلاك أو الذي تحصل عليه الاتحاد من شركة التأمين كل بنسبة حصته على أن يسقط الاتحاد التزام من امتنع عن الوفاء بعد إخطاره بعد ذلك مقابل تعويضه عن حصته في الأرض محسوبة وقت إسقاط الالتزام .

"البند التاسع و العشرون"

على مأمور الاتحاد قيد الاتحاد بالوحدة المحلية الواقع العقار بدائرتها .

"البند الثلاثون"

تختص محاكم .... بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بهذا العقد , و يعتبر عنوان كل من أطرافه المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصدد .

"البند الواحد و الثلاثون"

حرر العقد من .... نسخة لكل طرف نسخة و أودعت نسخة لدى مأمور الاتحاد.

" المتعاقدون "

.... "محضر تصديق"

وزارة العدل ـ مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

مكتب توثيق ....

.... محضر تصديق رقم .... لسنة ....

أنه فى يوم .... الموافق ....

أمامنا نحن .... الموثق بالمكتب سالف البيان.

قد تم التوقيع على هذا العقد من السيد/ .... بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى .... ,

ومن السيد/ .... بطاقة عائلية رقم .... سجل مدني .... وهذا تصديق منا بذلك.

الموثق.............................